重庆市巴南区人民政府办公室

关于印发公开采购商品房用作征地拆迁

安置房的实施方案的通知

巴南府办发〔2016〕144号

各镇人民政府、街道办事处，区政府有关部门，有关单位：

《巴南区公开采购商品房用作征地拆迁安置房的实施方案》已经区政府第148次常务会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

 重庆市巴南区人民政府办公室

      2016年9月29日

巴南区公开采购商品房用作征地拆迁安置房的实施方案

为妥善安置被征地农转非人员，缩短征地住房安置周期，规范商品房采购工作，保障征地工作顺利进行，结合本区实际，制定本实施方案。

一、采购商品房用于安置的适用对象

（一）选择统建安置且已拆除原房，但无对应安置房源或因其他原因需进行异地统建安置的统建安置户。

（二）2011年以后征地拆迁选择货币安置且已拆除原房，尚未享受“限价房”政策的住房货币安置户。

（三）符合政策规定的限价房适用对象选择购房补助方式的除外。

二、采购房源的条件

（一）仅限在巴南区辖区范围内。

（二）已取得商品房预售许可证。

（三）参与房源无抵押，其房地产开发企业及其房源无冻结、查封等司法限制或权属纠纷等情况。

（四）报名参与巴南区限价房采购竞选的房地产开发企业应按采购计划要求，缴纳一定数量的不计息投标保证金（由巴源公司按采购数量研究决定，退还条件在项目采购计划书中明确），确保报名房源中选后按时签订合同，并执行合同约定。

三、采购方式

采用公开采购方式，由区政府办、区采购办、区城乡建委、区房管局、巴南不动产登记中心、区国土分局组成采购监督指导组对采购工作进行监督、指导，对拟采购房源采用限价、议价的方式确定采购中选房源，采购工作由区征地办牵头，巴源公司负责具体实施。为避免采购房源积压，商品房采购原则上采取动态房源采购的方式，根据住房安置对象选房情况定期据实结算。

四、采购原则

（一）公开、公平、公正的原则。

（二）以人为本，尊重群众意愿的原则。

（三）精简效能，便于操作的原则。

（四）严控成本，节约开支的原则。

五、采购工作流程

（一）商品房采购启动

巴源公司以区征地办名义代区征地办向征地项目所在镇街致函，对应镇街应在收到确认函5个工作日内统计征迁人员住房安置面积、户型、套数等需求数据，并拆分120平方米及以上协议面积安置人员的房源需求套数，向区征地办复函并抄送巴源公司（若镇街复函中未对120平方米及以上协议面积安置户型需求进行拆分，将视为征地镇街同意由巴源公司按照惯例拆分房源需求）。巴源公司根据镇街提供的需求数据结合征地项目所在地块实际情况，对房源所在区域位置、交房时限等提出具体采购内容及要求，在取得征地业主同意并报区政府审定后启动限价房采购。

（二）发布商品房采购通知

巴源公司在限价房采购批准启动后以区征地办名义编制征地拆迁项目商品房采购计划书及采购通知，商品房采购计划书及采购通知报区政府审定后，采购通知在区政府门户网站和《巴南日报》上公开发布（公示时间不少于5个工作日）。

（三）房地产开发企业报名

按照采购通知公示的报名时间，符合采购条件的房地产开发企业可在规定时间内（报名时间不少于5个工作日）报名参与本次商品房采购。参与企业应按流程在巴源公司提交报名材料并领取商品房采购计划书，严格按照采购计划书格式要求提供报报名房源的户型、面积、套数、价格、小区配套情况、区域位置、交房时限等详细资料，在规定时间报送巴源公司。

原则上不对房地产开发企业报名房源的户型、面积进行限制，且同一房源可同时参与多个采购项目竞选，报名房源仅在中选后的集中选房期间进行短时销售控制（原则上不多于5个工作日），其余时间可以正常对外销售。

（四）参选企业资格核查

1.资格核查

巴源公司在报名时间截止后开展对报名房地产开发企业的资格核查工作，对报名企业于当日提供的预售许可证、资质证明、抵押情况进行核查，区城乡建委、区房管局、区工商分局、巴南不动产登记中心配合巴源公司核实相关信息。

2.价格核查

巴源公司通过公开招标选取第三方评估企业统计巴南区在售商品房项目名称、开发单位等信息，巴南不动产登记中心根据巴源公司提供在售项目提取前6个月商品房住宅成交数据，由第三方评估企业出具房价调查咨询报告。在取得价格报告书后，巴源公司对企业申报价格进行核查，房地产开发企业报价不得高于开发项目所在镇街前6个月普通商品住宅销售成交均价，且不高于该小区同期对应楼盘销售成交价格最低价（成交价格以套为单位，由高至低排序，排序最低的10%部分成交价格的均价作为参考最低价）。

通过资格核查且符合价格核查的房地产开发企业申报房源报区政府审定，通过后视为候选房源。

（五）采购议价

已通过资格核查未通过价格核查的，在征地拆迁群众有强烈购买意愿或申报房源属片区紧缺户型的，经区政府同意后，通知房地产开发企业进行采购议价。由区政府办、区征地办、区城乡建委、区房管局、巴南不动产登记中心、区国土分局、巴源公司和开发项目所在镇街及征地业主共同组成议价工作组，逐一对进入采购议价的房地产开发企业进行议价，采购议价的价格原则上不得高于开发项目所在镇街前6个月普通商品房住宅销售成交均价，且不得高于该楼盘同期销售成交价格最低价（成交价格以套为单位，由高至低排序，排序最低的10%部分成交价格的均价作为参考最低价）。各房地产开发企业采购议价的价格须报区政府审定，经区政府同意后可视为候选房源。若有例外，报区政府常务会审定。

（六）中选结果公示

巴源公司将通过资格核查、价格核查或采购议价的候选房源归纳整理形成中选房源建议方案，报分管征地项目区领导审定中选房源。若有例外，报区政府常务会审定。确定采购中选房源后须在区政府门户网站上以区征地办名义公示，公示时间不少于5个工作日，公示期间如有异议，可向相关职能部门提出。

（七）签订合同

公示期结束无人提出异议的，区征地办及征地业主根据区政府批准的采购中选结果与房地产开发企业签订《商品房选购合同》，开发企业提供的通过价格核查的正式报价或议价价格即为合同价。

六、合同主要内容

区征地办与房地产开发企业签订《商品房选购合同》，合同中须明确房源户型、面积、房号、价格、交房时间等内容，原则上不对房地产开发企业中选的房源进行锁定，但在征地项目集中选房期间（不多于5个工作日）房地产开发企业需对尚未出售的房源进行销售控制，征地拆迁群众仅能在《商品房选购合同》所提供的房源中进行选房（实际可分配房源数量或少于合同签订房源数量，具体数量取决于开发商未销售房源数量，未销售房源以房地产开发企业提供的实时数据为准）。

须明确房地产开发企业违约责任，确保合同范围内房源不得出现一房二卖的情况，房源中选后不得出现抵押、查封等情况，制定违约条款及解除合同条款。房地产开发企业应积极配合区征地办和巴源公司开展选房工作，按照分房方案及流程进行操作，安置户选房并在巴源公司完成手续后，房地产开发企业根据区征地办提供的相关材料与安置户签订重庆市《商品房买卖合同》。若房地产开发企业实际交房时间晚于与安置户约定的交房时间，或合同涉及房源在完成预告登记前出现抵押、查封或权属纠纷等情况，采购方有权解除《商品房选购合同》，并按合同约定追诉违约责任。

七、付款方式

区征地办根据安置户与房地产开发企业签订的重庆市《商品房买卖合同》据实与房地产开发企业结算，选定房源网签登记备案并在巴南不动产登记中心办理完成预告登记后，区征地办与房地产开发企业据实结算至实际选房总金额的40%；待项目取得竣工备案证并实际交房后结算至实际选房总金额的90%；最终产权转移登记至安置户名下后据实结算剩余尾款。付款方式若有例外，另行协商确定后报区政府审定。

八、其他

本方案由区征地办负责解释。本方案发布后，巴南府办发〔2015〕188号停止执行。